



EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maaehitusinstituut

Sander Sauk

**SUNDVÕÕRANDAMISE PROTSESSI KEERUKUS NING
MÕJU KINNISVARA HINDAMISELE**

EXPROPRIATION PROCESS COMPLEXITY AND THE
INFLUENCE TO THE REAL ESTATE VALUATION

Bakalaureusetöö

Geodeesia, maakorralduse ja kinnisvara planeerimise õppekava

Juhendaja: lektor Kaarel Sahk

Tartu 2017



Eesti Maaülikool		Bakalaureusetöö lühikokkuvõte	
Kreutzwaldi 1, Tartu 51014			
Autor: Sander Sauk		Õppekava: Geodeesia, maakorraldus ja kinnisvara planeerimine	
Pealkiri: Sundvõõrandamise protsessi keerukus ning mõju kinnisvara hindamisele			
Lehekülgi: 38	Jooniseid: 2	Tabeleid: -	Lisasid: 1
Osakond:		Geomaatika osakond	
Uurimisvaldkond:		Kinnisvara planeerimine	
Juhendaja(d):		Kaarel Sahk	
Kaitsmiskoht ja aasta:		Tartu, 2017	
<p>Kinnisasja sundvõõrandamisi on ka varasemalt uuritud, kuid põhjalikke järeldusi protsessi keerukuse üle ning mõju kinnisasja hindamisele pole väga selgelt välja toodud.</p> <p>Bakalaureusetöö eesmärgiks on välja selgitada kas ning kuidas on omavahel seotud kinnisasja sundvõõrandamine ning kinnisasja hindamine. Kas arvamus, et kinnisasja sundvõõrandamise protsess on keeruline ning mahukas vastab tõele ning miks on kinnisvara hindamine sundvõõrandamise protsessis väga tähtis ja mis teeb selle eriliseks?</p> <p>Töös on analüüsitud kahte erinevat kohtukaasust, mis on seotud sundvõõrandamisega. Esimene neist käsitleb suuremas mahus sundvõõranditasu ning teine kohtukaasus selgitab rohkem sundvõõrandamise keerukust. Ühtlasi on töös toodud ka erinevad aspektid miks on kinnisasja sundvõõrandamine keerukas ning aeganõudev.</p> <p>Töö järelduste tegemise käigus selgus, et kinnisvara hindamisel on sundvõõrandamisel väga suur osakaal ning väga mitmed tülid käivad ümber sundvõõranditasu, mida on väga keeruline määrata. Kinnisasja sundvõõrandamise protsess on liialt aeganõudev ja nüansirohke ning kinnisasja sundvõõrandamise seadust tuleks lihtsustada.</p> <p>Tänu sellele, et kinnisasja sundvõõrandamist ei soovita rakendada ning seda teostatakse üpris vähe, pole sellel protseduuril võimalik kuigi palju areneda. Sellest tulenevalt toimub vähene areng suhteliselt kinnises ringis ning sundvõõrandamise protseduur jääb ka tulevikus problemaatiliseks.</p>			
Märksõnad: Kinnisasja sundvõõrandamine, eriväärtus, õiglase väärtus, võõrandamine			



Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Bachelor's Thesis	
Author: Sander Sauk		Specialty: Geodesy, Land Management and Real Estate Planning	
Title: Expropriation process complexity and the influence to the real estate valuation			
Pages: 38	Figures: 2	Tables: -	Appendixes:1
Department:		Geomatics	
Field of research:		Real Estate Planning	
Supervisors:		Kaarel Sahk	
Place and date:		Tartu, 2017	
<p>Immovable expropriation has been studied before, but thorough conclusions about the process complexity and the influence of immovable property valuation have not been very well demonstrated.</p> <p>The aim of this Bachelor's thesis is to find out if and how are immovable expropriation and real estate valuation connected to each other. Is the opinion that the property expropriation process is complicated and capacious true and why is the valuation of real estate in expropriation process very important and what makes it special.</p> <p>In thesis research part, two different court cases which are related to expropriation have been analysed. The first case is more about expropriation payment and the second case explains more about expropriation complexity. Additionally, different aspects why the real estate expropriation is complex and time-consuming process have been demonstrated.</p> <p>In the conclusion part, it was realised that real estate valuation has quite a big proportion in the expropriation process. Many problems occur while assessing the expropriation payment. It was also noted that the expropriation process is too long-term and the Expropriation Act needs to be made easier.</p> <p>Due to the reason that the government does not want to utilise expropriation and executes this process on as few occasions as they can, this process has few ways to develop. The above mentioned reasons are why the development of this process happens in a relatively closed cycle and expropriation will continue to be problematical in the future.</p>			
Keywords: <i>Expropriation, special value, fair value, appropriation</i>			

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	5
TERMINOLOOGIA	7
1. SUNDVÕÕRANDAMISE PROTSESS NING SEADUSLIK ALUS	9
1.1. Kinnisasja sundvõõrandamise ajalugu	9
1.2. Kinnisasja sundvõõrandamise protsessi kestvus ja lubatavus	10
1.3. Kinnisasja sundvõõrandamistasu ja hindamise kord	13
1.4. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muudatused	17
1.5. Kinnisasja sundvõõrandamise protsessi keerulisus	17
2. SUNDVÕÕRANDAMISE KEERUKUS LÄHTUDES PRAKTIKAST	20
2.1. Sundvõõrandamise protsessi keerukus lähtudes kohtuasjast 2-14-19009	20
2.2. Sundvõõrandamise protsessi keerukus lähtudes kohtuasjast 3-15-1488.....	24
3. JÄRELDUSED	28
KOKKUVÕTE	31
KASUTATUD KIRJANDUSE LOETELU	33
EXPROPRIATION PROCESS COMPLEXITY AND THE INFLUENCE TO THE REAL ESTATE VALUATION	35
LISAD	37
Lisa 1. Sundvõõrandamise protsessi ajaline skeem.....	38

SISSEJUHATUS

Tsiviilseadustikust tuleneb, et kinnisasi on maapinna piiritletud osa ehk maatükk. Kinnisasjade sundvõõrandamist kasutatakse mitmetel erinevatel eesmärkidel. Kinnisasjade sundvõõrandamist teostatakse möödapääsmatute situatsioonide lahendamiseks, juhul kui ei saavutata kinnisasjade omanikega kinnisasjade vahetuse protsessis kokkuleppeid. Kuna inimeste arv maailmas on olnud pidevas tõusutrendis, on vajadus kasutatava maa üle järkjärgult kasvanud, tänu millele on erinevate sihtotstarvetega maade probleemid üha rohkem aktuaalsemad.

Maaga seotud probleeme on Eestis olnud juba aastasadu, kuid tänu viimasele maareformile mis hakkab lõpule jõudma, on probleeme vähemaks jäänud aga need pole kuhugi lõplikult kadunud. Igapäevaselt on aktuaalsed vaidlused maaga seotud situatsioonide üle. Suureks probleemiks on infrastruktuuride uuendamine vastavalt vajadusele ehk ühiskonna arenguga tuleb juurde tehnoloogiat, liiklusesse masinaid ja inimesed soovivad mugavamalt hakkama saada. Elanikkonna vajadused ja huvid on muutnud läbi aastakümnete ning sellest tulenevalt on vajadus kasutada maad erinevatel eesmärkidel ning probleemide lahendamiseks kinnisasjade sundvõõrandamise protseduuri.

Bakalaureusetöö eesmärgiks on uurida ning selgitada:

1. Kas ning kuidas on omavahel seotud kinnisasja sundvõõrandamine ja kinnisasja hindamine?
2. Kas vastab tõele, et kinnisasja sundvõõrandamise protsess on keeruline ning mahukas?
3. Miks on kinnisvara hindamine sundvõõrandamise protsessis väga tähtis ning mis teeb selle eriliseks?

Bakalaureusetöö koosneb kolmest osast. Esimeses osas on välja toodud kinnisasja sundvõõrandamise seaduslik alus ning tutvustatud sundvõõrandamise protsessi. Koostatud väike ülevaade sundvõõrandamise ajaloost. Tutvustatud sundvõõrandamise protsessi kestvust ja lubatavust ning välja on toodud ka seaduse muudatused, mis on lähiminevikus tehtud. Lõpetuseks on esimeses osas välja toodud sundvõõrandamise keerulisus. Teises osas on analüüsitud kahte kohtukaasust, kus esineb sundvõõrandamine. Valitud on kaks

kohtukaasust, mis toovad väga hästi esile sundvõõrandamise keerukuse ning antud kohtukaasused olid ühed huvipakkuvamad, mille vahel antud töö koostaja valis.

Esimeses kohtukaasuses on suurem problemaatika kinnisasja sundvõõranditasu üle ning sellest kaasusest tuleb väga hästi välja probleem kinnisvara eriväärtusega. Teises kohtukaasuses on probleem kinnisasja sundvõõrandamise lubatavusega ning juhtumiga, kus sundvõõrandatud kinnisasi otsustatakse tagastada selle varasemale omanikule. Mõlemad kohtukaasused on olnud meedia huviorbiidis ning kajastatud mitmeid kordi meedias.

Töö kolmandas osas on tehtud järeldused sundvõõrandamise seadusliku aluse, protsessi kui terviku, sundvõõrandamise protsessis tehtava kinnisvara hindamise erilise ning kohtukaasuste problemaatika kohta.

TERMINOLOOGIA

Eksperthinnang/hindamisaruanne (*valuation report*) – hindamisaruanne põhivõrm, mille nõuded on Eesti standardites täpsemalt reguleeritud. Hindamisaruanne on eelnevalt kokkulepitud ja nõuetele vastavas vormis esitatud dokument hindamistoimingu kohta. Hindamisaruanne koostatakse üldjuhul kirjalikult – eksperthinnangu vormis. (EVS 875-1 2015)

Erakorraline hindamine (*individual valuation*) – erakorraline hindamine on hindamise objekti maksumuse kindlaksmääramine tehingute teostamiseks, sundvõõrandamiseks, maakorralduse läbiviimiseks või muudel eesmärkidel maaomaniku või õigustatult huvitatud isikute tellimisel. (Maa hindamise seadus 2017)

Eriväärtus (*special value*) – väärtus, mis on seotud väärtuse elemendiga, mis ületab turuväärtust. Kinnisvara eriväärtus võib tuleneda selle füüsilisest, funktsionaalsest või majanduslikust seosest teise kinnisvaraga, näiteks kõrval asetseva varaga. Eriväärtus on väärtuse lisa, mida on võimalik rakendada teatud erihuvidega ostja, mitte kogu turu suhtes. (EVS 875-3 2015)

Hind (*price*) – on vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa. Tegu on faktiga, kuigi see ei pruugi olla kõigile teada. Konkreetse ostja ja müüja rahaliste võimaluste, motiivide ning erihuvide tõttu võib vara eest tasutav hind olla või ka mitte olla seotud väärtusega, mida teised sellele varale omistavad. Hind väljendab teatud konkreetsetes tingimustes konkreetse ostja ja /või müüja poolt varale omistatavat suhtelist väärtust. (EVS 875-1 2015)

Hindaja (*valuer*) – kutseline hindaja, kellel on vastav kutsekvalifikatsioon ja kutsetunnistus kutseseaduses kehtestatud aluste järgi. (EVS 875-12 2016)

Kinnisasi (*immovable*) – kinnisasi on maapinna piiritletud osa (maatükk). (Tsiviilseadustiku üldosa seadus 2017)

Kinnistu (*real estate*) – kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud: kinnisasi (maatükk), hoonestusõigus, korteriomand, korterihoonestusõigus. (Kinnistusraamatuseadus 2017)

Kinnisvara (*real estate*) – üldmõiste, mis ei jälgi väga täpselt tsiviilõiguslikku regulatsiooni ja kinnisvara käsitletakse kinnisomandist laiemalt. Hinnatav kinnisvara võib olla ka vara, mis ei ole kinnisasi, näiteks kinnisvara omavate ettevõtete aktsiad ja osakud, hooneühistu osakud, ehitisi kui vallasasi. (EVS 875-12 2016)

Sundvõõrandamine (*compulsory purchase, resumption/compulsory acquisition, expropriation*) – seadusel põhineb võõrandamine omaniku nõusolekuta, mida kasutatakse, tagamaks võimalusi eelkõige infrastruktuuriobjektide arendamiseks ja loodushoiuks. Sundvõõrandamine on pigem äärmuslik abinõu, st selle teostamine on põhjendatud üksnes siis, kui eesmärk ei ole muul viisil mõistlike kulutustega saavutatav. Sundvõõrandamine toimub õiglase ja kohese hüvitamise alusel. Sundvõõrandamist käsitleb kinnisasja sundvõõrandamise seadus. (EVS 875-12 2016)

Sundvõõranditasu (*compensation for severance*) – kompensatsioon, mida makstakse sundvõõrandamisega tekitatud kahju eest. (Abbott 2000)

Turuväärtus (*market value*) – on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada ssoovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetle vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1 2015)

Võõrandamine (*appropriation, dispossession*) – õigustoiming, millega üks isik annab oma vara tasu eest või tasuta teisele isikule. (Eesti keele instituut 2017)

Õiglase väärtus (*fair value*) – hinnanguline summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute poolte vahelises tehingus. (EVS 875-12 2016)

Äralõige (*land taken*) – võõrandamisele kuuluv piiritletud osa maatükist. (EVS 875-12 2016)

1. SUNDVÕÖRANDAMISE PROTSESS NING SEADUSLIK ALUS

1.1. Kinnisasja sundvõõrandamise ajalugu

Termin „Sundvõõrandamine“ võeti esimest korda kasutusele Hollandi juristi Hugo Grotiuse poolt aastal 1625 (Wikimedia Foundation 2017). Seega pärineb teadaolev sundvõõrandamise ajalugu vähemalt 17. sajandist.

Eesti seadustes on esimest korda sundvõõrandamist mainitud esimese Eesti vabariigi aegades, 1920. aasta põhiseaduses oli juba välja toodud §24 – „Eraomandus on Eesti igale kodanikule kindlustatud. Ilma omaniku nõusolekuta võib seda võõrandada ainult üldistes huvides seaduse põhjal ja seadustes ettenähtud korras“ (Sepp, K., Sahk, K. 2007). Eesti Vabariigi 1938. aasta põhiseaduses oli toodud §26, mis ütles, et – „Omandi võõrandamine omaniku nõusolekuta võib toimuda ainult seaduse alusel ja korras üldistes huvides ja õiglase tasu eest. Vaidluse korral on pöördumine kohtu poole kindlustatud.“ (Sepp, K., Sahk, K. 2007)

Eestis alustati 1. novembril 1991. aastal uue maareformiga ning sel ajal jõustus ka uus maareformi seadus. Maareformi eesmärk on taastada maade omandijärgne situatsioon, mis oli lõhutud Nõukogude võimuga 1940. aasta suvel, kui okupeeriti Eesti ja riigistati maa ning kaotati maaomanikud. „Maareformi eesmärk on kujundada riiklikul maaomandil rajanevad suhted ümber peamiselt eraomandil põhinevateks suheteks, lähtudes seejuures endiste omanike õiguste järjepidevusest ja praeguste maakasutajate seadusega kaitstud huvidest.“ (Maa-amet 2017)

Seoses maade tagastamisega varasematele omanikele, eraisikutelt maade omandamise, maade munitsipaliseerimisega ning riigile jätmisega on maaga tehtavad toimingud pidevas arengus. Maa jätmine riigi omandisse on kindlasti üks suur võimalus vältida hilisemat sundvõõrandamise vajadust, kuid erinevate sihtotstarvetega maa-alad, mis on eraisikute käes, arenevad kiiremini ning see on riigile tulusam (Jürgenson, Maasikamäe 2008). Tänapäeval arenevad väga kiiresti nii linnad kui ka linnade lähiümbruses asuvad piirkonnad. Seoses arengutega on inimestel vajadus tihti parema infrastruktuuri järele, et leevendada infrastruktuuriga seondavaid probleeme. Iga inimene soovib omada elukohta – omandatakse

või üüritakse endale elupaik ehk kinnisvara. Kinnisvara areng nõuab ka infrastruktuuride arengut. Koos uue elamurajooniga kasvab ka elanike hulk. Eesti riigis pole ühtegi maa-ala millel poleks omanikku, kuid kõik maa-alad pole veel seadusjärgsete omanike käes, kuna maareformi pole lõpetatuks loetud.

1.2. Kinnisasja sundvõõrandamise protsessi kestvus ja lubatavus

Kinnisasja sundvõõrandamise korda ning tervet protsessi kirjeldab Kinnisasja sundvõõrandamise seadus. Kinnisasja sundvõõrandamise seadus võeti vastu 22.02.1995. aastal. Tänapäeval on kehtiv sama Kinnisasja sundvõõrandamise seadus, kuid seda on mitmeid kordi muudetud ning viimane kehtiva redaktsiooni jõustumise kuupäev on 01.03.2017.

„Kinnisasjade sundvõõrandamine on kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest. Kinnisasjade sundvõõrandamise otsustab Vabariigi Valitsus. Seaduses sätestatud juhtudel võib sundvõõrandamise otsustada teised riigiasutused või kohalik omavalitsus.“ (Kinnisasja sundvõõrandamise seadus 2017)

Ajaliselt on kinnisasjade sundvõõrandamise protsess väga pikk ja kauakestev, tänu oma keerukusele (vt lisa 1), kirjeldades erinevaid protseduure ja neid limiteerivaid piiranguid. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduses (Kinnisasja sundvõõrandamise seadus 2017) on välja toodud võõrandamise protsessi algus ning lõpp ja kirjeldatud erijuhtusid protsessi lõpetamise osas. Nimelt algab kinnisasja sundvõõrandamise menetlus sundvõõrandamise taotluse esitamisega valla- või linnavolikogule või eeltöödega ning lõppeb sundvõõrandatud kinnisasja kinnistamisega sundvõõrandasaja omandisse, või siis sundvõõrandamise taotluse rahuldamata jätmisega sundvõõrandamisest loobumisega. Eelnimetatud lisa üks, on maanteeameti poolt koostatud sundvõõrandamise ajaline skeem, kuid mida ei tohiks võtta ametlikuks aluseks. Teistel asutustel, kus kasutatakse sundvõõrandamist, võivad olla tehtud enda asutusesiseseks kasutamiseks teistsugused sundvõõrandamise skeemid ning need ei pruugi ühtida.

Sumrada, R jt. (Šumrada, R., Ferlan, M., Lisec, A. 2013) on käsitlenud sundvõõrandamise problemaatikat Sloveenias lähtuvalt avaliku huvi rahuldamisest. Nimelt, selleks, et sundvõõrandada kinnisasja, peab olemas olema kinnisasja kohta üldine avalik huvi ehk siis kindel eesmärk, miks antud kinnisasja soovitakse sundvõõrandada ning peab olema

läbinähtav, mis kasu ning kas antud kinnisasja uus kasutus väärrib sundvõõrandamist. Sellest tulenevalt saab väita, et sundvõõrandamise eesmärk on ühene, samamoodi on ka Eestis.

Eesti Vabariigi Kinnisasja sundvõõrandamise seaduses on välja toodud sundvõõrandamise lubatavus ehk milliste eesmärkide saavutamiseks võidakse kinnisasju sundvõõrandada. Kinnisasju võib üldistes huvides sundvõõrandada, lähtudes kinnisasja sundvõõrandamise seadusele (Kinnisasja sundvõõrandamise seadus 2017) järgmistel eesmärkidel:

1. Politsei-, tolli-, kinnipidamisasutuste-, päästeasutuste ehitiste rajamiseks või laiendamiseks.
2. Energia tootmiseks, samuti energiaga varustamiseks vajalike ehitiste rajamiseks või laiendamiseks.
3. Avalike sadamate ja lennuväljade ning neid teenidavate ehitiste rajamiseks või laiendamiseks.
4. Maavarade kaevandamiseks.
5. Liinide rajamiseks või laiendamiseks.
6. Avalike õppe- ja kasvatus- ning ravi- ja hoolekandetasutuste rajamiseks või laiendamiseks.
7. Avalikult kasutatava tee (riigimaantee ja kohaliku tee, väljaarvatud talitee), avaliku raudtee ja väljaku ehitamiseks või omandamiseks.
8. Ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavate ehitiste muutmiseks või kõrvaldamiseks, kui omanik ei ole seda antud tähtpäevaks teinud.
9. Veekogudele, maastikulistele vaatamisväärsustele, kaitstavatele loodusobjektidele ja kultuurimälestistele juurdepääsu loomiseks ning nimetatud objekti säilimise tagamiseks.
10. Kultuuri- ja spordiväljakute, avalike supelrandade, turismimaršruutide, puhkeparkide rajamiseks või laiendamiseks.
11. Kalmistute rajamiseks või laiendamiseks.
12. Üldkasutatavate jäätmeheidlate ja jäätmekästluseks vajalike ehitiste rajamiseks või laiendamiseks.
13. Üldkasutatavate veehaarete, veeheidlate veevarustamiseks, kanalisatsiooniks ja vee puhastamiseks vajalike ehitiste rajamiseks või laiendamiseks.
14. Küttegaasipaigaldiste ehitamiseks.
15. Surveseadmete ja -seadmestiku ehitamiseks.

15¹ .Riigipiiriga külgneva maa võõrandamiseks Eesti Vabariigi rahvusvaheliste kohustuste täitmiseks.

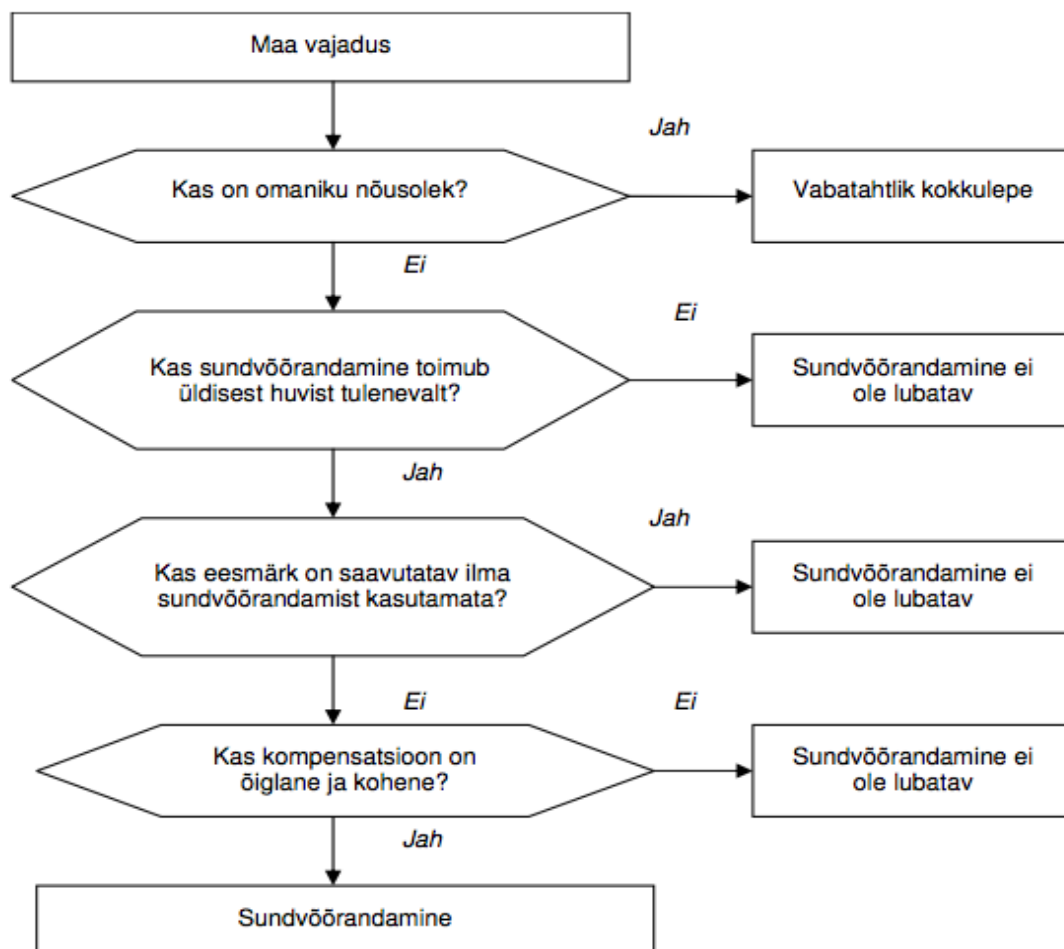
15².Riigipiiriga külgneva maa omandamiseks piiriribaks.

15³.Riigikaitseliste objektide rajamiseks või laiendamiseks.

15⁴.Keskkonnaseirejaama rajamiseks.

16. Muudel seaduses sätestatud juhtudel.

Kinnisasja sundvõõrandamise lubatavus erinevate objektide ning erinevate vajaduste teostamiseks on mitmekülgne. Antud bakalaureusetöös analüüsitakse kahte kohtukaasust, mis on seotud sundvõõrandamisega ning lähevad kokku avalikult kasutatava tee ehitamise või omandamise probleematikaga. Kui vaadata eeltoodud nimekirja kinnisasja sundvõõrandamise lubatavusest, siis võib järeldada, et erinevaid olukordasid kus võib kasutada sundvõõrandamist on palju, kuid sundvõõrandamise rakendamist kasutatakse ka antud lubataval kohtadel viimase võimalusena (vt joonis 1).



Joonis 1. Eeltingimused sundvõõrandamise kasutamiseks (Jürgenson 2007, autori kohandused)

1.3. Kinnisasja sundvõõranditasu ja hindamise kord

Sundvõõrandamise protsessi juures on väga suur probleemide allikas sundvõõrandi tasu. Bakalaureusetöös arutletakse ka sundvõõranditasu kujunemise ning selle õigsuse üle. Käesoleval momendil on kehtiva kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sundvõõrandi tasu kohta toodud välja järgmised märkused:

1. Sundvõõrandisaaja peab kinnisasja sundvõõrandamise korral maksma sundvõõrandiandjale sundvõõranditasu.
2. Sundvõõranditasu makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti.
3. Sundvõõrandisaaja peab maksma hüvitist isikutele, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustab. (Kinnisasja sundvõõrandamise seadus 2017)

Eeltoodud kaks esimest punkti, on väga selgelt arusaadavad ning üheselt mõistetavad, kuid kolmas punkt, kus on toodud, et sundvõõrandisaaja peab maksma hüvitist isikutele, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustab, tähendab seda, et ka kolmandatele osapooltele tuleb maksta hüvitist. Ehk kui sundvõõrandatava maa omanik on enda maa andnud rendile kolmandale isikule ning näiteks kasvab sellel mingi põllumajandussaadus, mis omab omakorda väärtust ning sellest loobumine tekitaks majanduslikku kahju maa rendile võtnud isikule. Seega antud näites on sundvõõrandamise protsessi kaasatud juba kolmas isik, kelle õigusi ja huve sundvõõrandamine kahjustab. Seega peab sundvõõrandisaaja tasuma antud situatsioonis hüvitist ka kolmandale osapooltele.

Kinnisasja sundvõõrandamise protsessis teostataval kinnisasja hindamisel tuleb lähtuda mitmetest erinevatest õigusaktidest. Kinnisasja sundvõõrandamise protsessil tehtav kinnisvara hindamise protseduur viiakse läbi erakorralise hindamisena. „Erakorraline hindamine on hindamise objekti maksumuse kindlaksmääramine tehingute teostamiseks, sundvõõrandamiseks, maakorralduse läbiviimiseks või muudel eesmärkidel maaomaniku või õigustatult huvitatud isikute tellimisel.“ (Maa hindamise seadus 2016)

Kinnisasja sundvõõrandamisel ei saa lähtuda tavalisest hindamisprotseduurist, kuna maa-alad mida sundvõõrandatakse, on tihti ainulaadsed ning vastav kinnisvaraturg antud objektidele puudub. Seega ei saada kasutada väga tavapärast kinnisasjade hindamise meetodit, kus hindamisaruanne koostatakse võrdlusmeetodil. Selleks, et oleks sundvõõrandatavate maade hindamine seadustega sätestatud, on Eesti Vabariigi Valitsus

kinnitanud määruse „Maa erakorralise hindamise kord“ (Maa erakorraline hindamine 2005), kuupäevaga 11.11.2005. Kinnisasja hindamist saab teha järgides erinevaid meetodeid, kas kasutada turuväärtuse meetodit, puhastulu meetodit, kulumeetodit või siis hindamise meetodite kombinatsioonidena toimivat meetodit. Igal neist on omad plussid ja miinused. Sellepärast kasutatakse erinevate objektide hindamisel ka erinevaid meetodeid, kuna iga hinnatav objekt on ainulaadne.

- Turuväärtuse meetodi rakendamisel leitakse väärtus hinnatava objektiga sarnaste objektidega sooritatud tehingute hindade põhjal. Tehinguhindadena käsitletakse ainult neid ostu-müügitehingute hindu, mis peegeldavad hindamise hetkele vastavat turusituatsiooni. (Maa erakorraline hindamine 2005)
- Puhastulu meetodi rakendamisel leitakse väärtus hinnatava objektiga sarnastelt objektidelt saadava aastase puhastulu kapitaliseerimise teel. Nii aastase puhastulu kui kapitalisatsioonimäära leidmisel lähtutakse hindamise hetke turusituatsiooni peegeldavatest andmetest. (Maa erakorraline hindamine 2005)
- Kulumeetodi rakendamisel leitakse väärtus hinnatava objektiga sarnaste objektide ehitamiseks või rajamiseks vajalike kulude alusel. Nende leidmisel lähtutakse hindamise hetke turusituatsioonile vastavatest andmetest. Kulumi määramisel võetakse arvesse nii füüsiline kui moraalne kulum. (Maa erakorraline hindamine 2005)
- Hindamise meetodite kombinatsioonidena käsitatakse nii residuaalset meetodit, mille rakendamisel objekti osa väärtus leitakse objekti kui terviku ja ülejäänud osa või osade vahena, kui ka erinevate meetodite põhjal leitud turusituatsioonile vastavat kaalutud keskmist väärtust. (Maa erakorraline hindamine 2005)

„Kinnisasja tuleb hinnata kui tervikut, seda ka juhul kui hindamist tehakse kinnisasjale osade kaupa. Osade kaupa hindamisel tuuakse eraldi välja see osa objekti väärtusest, mida soovitakse sundvõõrandada. Sundvõõrandatava kinnisasja hindamisel leitakse selle harilik väärtus, mille määramisel kasutatakse varasemalt eeltoodud meetodeid. Kui kinnisasja harilik väärtus ei iseloomusta majanduslikku kahju, mida sundvõõrandiandja kannab, siis leitakse viimasest asjaolust tulenev väärtus.“ (Maa erakorraline hindamine 2005)

Kinnisvara hindajad hindavad konkreetset objekti ning tihti ei saa nad tänu sellele näha ka suuremat pilti ning sellega seonuvaid aspekte, ehk tihti soovivad maaomanikud enda kinnistu eest mitmekordselt suuremat hinda, sest neil on tervikpilt ja ettekujutus, kuidas

nemad kasutaksid oma maa ala efektiivsemalt. Antud problemaatilistel maa-aladel oleks suurem väärtus koos teiste maa-aladega ehk siis suurema tervikuna ning sellest tulenevalt oleks kinnisasjal ka eriväärtus, mida tihti ei saa arvestada. Tavaliselt ei ole väljamakstavad sundvõõranditasud väga suured ning sundvõõrandajatel ei ole probleemi neid maksta, kui võrrelda neid maksumusi tervete projektide üldmaksumustega. On teadaolev tõde, et riik peab kasutama ressursse mõistlikult ja liigne priiskamine mõjub riigi moraalile negatiivselt (Tomson 2008). Kui ühele sundvõõrandatava maa omanikule makstakse liialt suur tasu, ilma heade põhjendusteta, on oht, et ka teised maaomanikud võivad antud juhtumist kinni haarata ning riigil tuleb probleeme.

Mitmed maaomanikud toovad välja põhjuse, et nende maa-alade kompleks on tervikuna ehk koos sundvõõrandatava kinnistuga mitmeid kordi väärtuslikum ehk siis sellel on tohutu eriväärtus. On juhuseid kus antud põhjus on väga hästi põhjendatud ning vastab tõele, kuid tihtipeale on tegemist põhjendamata nõudmisega ja selle ainus eesmärk on riigilt rohkem raha kätte saada, kuna teatakse, et nende maa-ala sundvõõrandatakse niikuinii ja seega proovitakse saada võimalikult suurt sundvõõranditasu, lootes, et nende aspekte võetakse arvesse.

Sageli on majandusliku kahju hindamine väga keerukas. On läbi viidud kinnisasja sundvõõrandamisi, kus sundvõõrandi tasu määramise juures on sundvõõrandatava kinnistu omanik soovinud suuremat sundvõõranditasu, toetudes majanduslikule kahjule, kuid tulenevat majandusliku kahju ei ole lihtne tõestada. Seda on võimalik tõendada, kui on olemas varasem dokumentatsioon, millele saab toetuda ja väita, et sundvõõrandamine tekitab tuleneva kahju, kuid kui puudub varasem dokumentatsioon ning majanduslik kahju on vaid eeldatav ning üleüldse ei ole realistlik, siis sellega arvestada ei saa.

Kinnisasjade hindamine on Eestis kinnisvara hindajate käes, ehk inimeste, kes on sellele erialale spetsialiseerunud ning omavad vastavaid litsentse. Eestis ei ole sundvõõrandamine ühe kindla ametkonna alluvuses ning keegi ei ole otseselt vastutav sundvõõrandamise protsesside eest, ühesõnaga oleks vaja rohkem organiseeritust, et arendada teadmisi ja saada vajalikke kogemusi, selleks, et sundvõõrandamine oleks üheselt mõistetav ja teostatav. (Tomson 2008)

Kinnisvara hindamist tuleb teha sundvõõrandamise protsessis mitmeid kordi, kuna on tavaks kujunenud, et sundvõõrandatava maa omanikud arvavad, et nende maad hinnatakse alla

nende reaalse väärtuse ja mõnikord tellitakse seejärel ise kinnisvara hindamine. Antud tegevust teevad litsenseeritud hindajad tellija nõudel, tellijaks võib olla nii riik, kui ka maaomanik, kelle maad soovitakse sundvõõrandada. Arvamus, et sundvõõrandamise protsessis esitatud kinnisvara hindamise aruanded on kallutatud, või siis hinnatavad objektid on alla hinnatud, ei pea paika, praktika näitab vastupidist, kuid on ka erijuhtumeid.

Situatsioonis kus soovitakse võõrandada ainult mingi osa eraisiku maa-alast, teeb võõrandamise protseduuri mõnikord lihtsamaks aga teinekord keerulisemaks. Tihti mõtlevad võõrandatava maa omanikud, et neile pakutakse liiga väikest kompensatsiooni ning nad ei ole nõus oma maa-ala loovutama ja seega suunduvad sundvõõrandamise protsessi. Selline situatsioon võib tuleneda olukorrast, et inimesed ei suuda endale selgeks teha, et väikese äralõike eest ei saa küsida sama hinda, mida omab kogu kinnistu tervikuna. Aga loomulikult on eraisikutele äralõike võõrandamine meelepärasem kui terve kinnistu võõrandamine, kuna see kahjustab neid vähem.

Tihti valitakse võõrandatavaid maa-alasid nende sihtotstarbe järgi. Maa hind võib varieeruda suuresti sihtotstarvete põhjal ning on juhtumeid, kus soovitakse enne sundvõõrandamise teostamist muuta maa-ala sihtotstarvet, et oleks võimalik küsida maa-ala eest suuremat väärtust (Tomson 2008). Selline teguviis ei ole aktsepteeritav.

Eesti seadustes on toodud, et maa sundvõõranditasu peab olema mitte madalam kui sundvõõrandatava objekti turuväärtus (Kinnisasja sundvõõrandamise seadus 2017). Valitsusepoolne hea motivaator sundvõõrandamiste käigus on olnud sundvõõrandi tasu muutus, ehk sundvõõranditasu suurendamine. Võimalik sundvõõranditasu kasv peab olema riigil juba varasemalt läbimõeldud ning sellega tuleb arvestada. Seega tullakse maaomanikele vastu, kui maaomanik kannab sundvõõrandamise tagajärjel suurt majandusliku kahju ning vahe majandusliku kahju ja sundvõõranditasu vahel jääb märgatavaks. Väga raske on leida kuldset keskteed, et oleksid rahul nii sundvõõrandaja kui ka sundvõõrandatava maa omanik. Majandusliku kahju ja turuhinna koosluses, on väga keeruline leida sundvõõrandatavale maatükile konkreetne ning õiglane hind (Tomson 2008). Seega peavad hindajad tegema väga head tööd ning suutma põhjendada enda koostatud aruandeid väga selgesõnaliselt, et miks leiti just selline hind ja miks on see antud situatsioonis nende arvates õige.

1.4. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muudatused

Viimase 12. aasta suuremad muutused sundvõõrandamisseaduses toimusid 2005.aastal. Ennem seda oli sundvõõrandamise protsessis soosing maaomanike poolel ning riigi ainuke võimalus vajalik maa kätte saada, oli minna sundvõõrandamise protsessiga lõpuni. Erinevate probleemide lahendamine läbi sundvõõrandamise võtab liialt aega, kõik projektid mis on seotud vaidlusaluste sundvõõrandatavate maa-aladega, kannatavad protsessi tagajärjel nii ajaliselt kui majanduslikult (Tomson 2008). Seega ei saa riik soosida sundvõõrandamise rakendamist ning tihti leitakse teised võimalused kuidas projektid teostada.

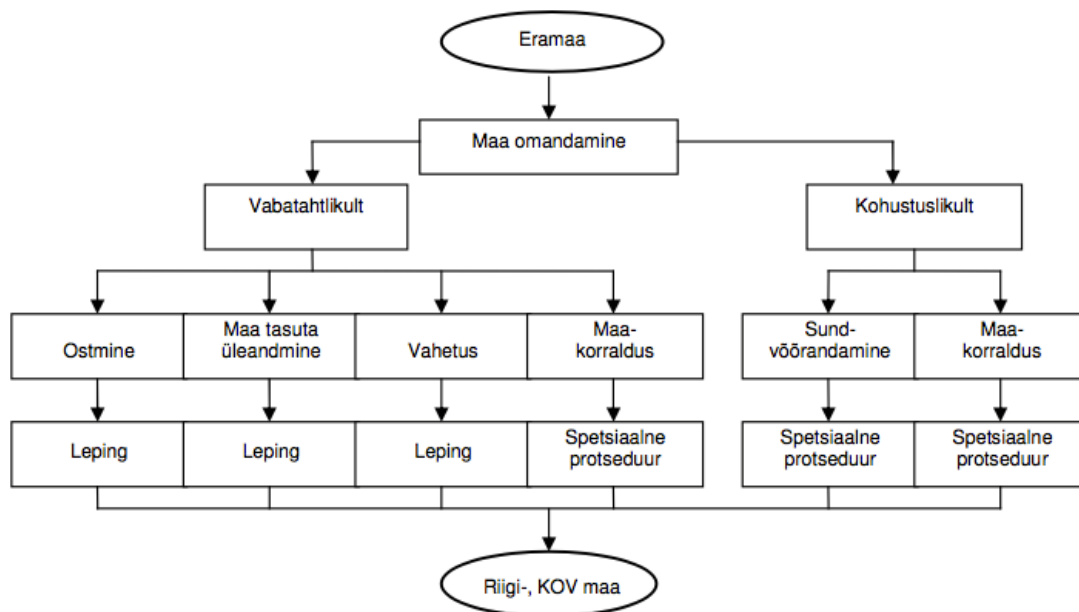
Viimane muudatus kinnisasja sundvõõrandamise seaduses on tehtud viidates Rail Baltica projektile. Nimelt käsitleb seaduse kaheksandas peatükis, paragrahvis 46¹ lõikes viis esitatud tekst seda, et – „Sundvalduse olemasolul võib tehnovõrgu või -rajatise omanik anda selle kirjalikus vormis sõlmitud lepinguga allkasutusse elektroonilise side teenuse ostutamiseks vajalike rajatiste paigutamiseks ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta, tingimusel, et lisanduvate rajatiste kaitsevöönd ei ületa olemasoleva rajatise kaitsevööndit“ (Kinnisasja sundvõõrandamise seadus 2017). Antud muudatus on seadusesse sisse viidud eesmärgiga lihtsustada Rail Baltica projekti elluviimist, et maadega teostavad toimingud oleksid kiiremad ning efektiivsemad.

1.5. Kinnisasja sundvõõrandamise protsessi keerulisus

Kinnisvaraga tehakse mitmeid erinevaid tehinguid. Peale selle, et kinnisvara või maa-ala saab ühelt inimeselt teisele müüa, võidakse teostada ka võõrandamine ning sundvõõrandamine. Kuna ühiskond areneb igapäevaselt ja inimeste hulk maailmas tõuseb, tekib igapäevaselt suurem vajadus maa järele, mida kasutatakse erinevatel eesmärkidel. Maaga seotud tehinguid on tehtud juba mitmeid sajandeid ning seda tehakse ka edaspidiselt. Riigi või kohaliku omavalitsuse võimalused maa omandamiseks on läbi rahumeelse kokkuleppe, või läbi sundvõõrandamise, juhul, kui ei saada maaomanikuga kokkuleppele. Läbi kokkuleppe saavutatud tehingut nimetatakse võõrandamiseks, ehk mõlemad osapooled on nõus kinnisasja omanike vahetuseks.

Eramaa omandamise protseduur algab riigile maa omandamise taotluse esitamisega eramaa omanikele ning seejärel saavad eramaa omanikud valida, kas seda tehakse edasi

vabatahtliku, või siis kohustusliku teguviisi alusel ning protseduurid lõppevad riigi-, või KOV maa kinnitamisega kinnistusregistrisse (vt joonis 2).



Joonis 2. Eramaa üleminek riigile või kohalikule omavalitsusele. (Jürgenson 2007, autori kohandused)

Eestis on läbi viidud vähe kinnisasjade sundvõõrandamise protseduure, seega pole antud protseduur ühiskonnale väga teadaolev ning meelepärane toiming. Riik on eelistanud maade võõrandamist ning proovinud vältida maade sundvõõrandamist (Jürgenson, Maasikamäe 2008). Esimene sundvõõrandamise seadus võeti vastu 1995. aastal, ehk juba rohkem kui 10. aastat tagasi. Kuid eraisikute õnneks ja riigi kahjuks ei ole tänapäevani olnud väga palju praktilisi kogemusi sundvõõrandamisega. Riik ja omavalitsused on saanud hakkama võõrandamisega ning sundvõõrandamist ei ole olnud palju vaja rakendada. Selline praktika, sundvõõrandamise mitte kasutamine, on samas ühiskonnale ka kahjulik – maaomanikud ei oska tunnetada seda, et nende maad võidakse sundvõõrandada ja nad soovivad riigiga enda arvates head tehingut teha ning nõuda riigilt suuremat võõranditasu, kui riik on võõrandamise eest nõus maksma. (Tomson 2008)

Momendil on üks suuremaid lähituleviku projekte Rail Baltica ehitus, mis on paljudele pahameelt tekitav. Osad inimesed ühiskonnas näevad, et seda projekti on meile vaja majanduse arenguks. Kindlasti on sellel projektil omad plussid ja miinused, kuid selles tuleb eeldatavasti sundvõõrandamisega tegemist. Kinnisasja sundvõõrandamine ei ole toiming mida sooviksid riik ja maaomanik vabatahtlikult teostada. Kinnisasja sundvõõrandamine on

protsess millega ei pruugi kõik kinnisasjade omanikud oma tervel elueal kokku puutuda ning tänu sellele, ei ole kogu ühiskond sundvõõrandamise terviklikust protsessist teadlik, paremal juhul teatakse mis on sundvõõrandamine, kui termin, kuid tagamaid ning sisu teatakse vähe.

Sundvõõrandamise protsessis on suures plaanis kaks osapoolt, nendeks on: Riik ning maa omanik. Teinekord öeldakse ka, et on kolm osapoolt: Riik, maavanem ning maa omanik. Tulenevalt asjaolust, et maavanem on kõrgem riigiametnik, kes esindab maakonnas riigi huve ning hoolitseb maakonna tervikliku ja tasakaalustatud arengu eest, võib teatud juhul teda lugeda ka riigi alla. (Tartu Maavalitsus 2017)

Tulevikus tehtavaid sundvõõrandamise toiminguid võib kindlasti mõjutada momendil käimasolev haldusreform. Haldusreformi põhiülesanne on tänaseni olnud ühendada mitmed vallad, kuid üks suurem probleem mis seostub sundvõõrandamisega on jäänud tahaplaanile. Soovitakse kaotada maavalitsused või asendada regionaalametitega. „Eesti Vabariigi Valitsus on otsustanud, et maavalitsuste tegevus lõpetatakse 1. jaanuarist 2018. aastal. Maavalitsuste kohalikud ülesanded antakse üle omavalitsustele ning riiklikud ülesanded ministeeriumidele ja olemasolevatele ametitele“ (Postimees 2017). Kindlasti võib seoses haldusreformiga tulla ka teistes seadustes muudatusi, mis omakorda võivad olla seotud kinnisasja sundvõõrandamise seadusega.

Seega võib maavalitsuste kadumisest järeldada seda, et ka kinnisasja sundvõõrandamise seaduses tuleb lähiajal mõningaid muudatusi teha. Niivõrd-kuivõrd mitmes seaduse punktis on mainitud maavanemaid ning neil on seal omad kohustused ja õigused, mis tuleb üle anda tänu muutustele teistele ametnikele.

2. SUNDVÕÖRANDAMISE KEERUKUS LÄHTUDES PRAKTIKAST

2.1. Sundvõõrandamise protsessi keerukus lähtudes kohtuasjast 2-14-19009

Eestis pole toimunud palju kinnisasjade sundvõõrandamisi, kuid on mõningad, mida on antud bakalaureusetöös käsitletud ning uuritud. Analüüsides kohtuotsuseid on antud töö autor avaldanud oma arvamust, mis on problemaatiline ning mis probleemid käivad käsikäes sundvõõrandamise protsessiga. Antud bakalaureusetöös on käsitletud kahte erinevat sundvõõrandamise protsessi, lähtudes kolmelele kohtuotsustele, vastavalt esimese kohtukaasuse kohta kaks kohtuotsust ning teise kaasuse kohta üks kohtuotsus. Etteruttavalt võib öelda, et mõlemad probleemid on olnud ka avalikkuse tähelepanu all.

Esimeseks kohtukaasuseks on tsiviilasi “Zelluloosi Kinnisvara OÜ hagi OÜ Maria Mägi Advokaadibüroo, Maria Mägi-Rohtmetsa ja ERGO Insurance SE vastu kahju hüvitamiseks.” Mida menetles Harju maakohus ja Tallinna ringkonnakohus ning milles toimus suurem pooltevaheline vaidlus sundvõõrandi tasu üle.

Kohtusse esitatud hagiavalduse kohaselt kuulus hagejale Tallinnas, Tartu mnt 80S asuv kinnistu. „Sossi mägi jagati 1995. aastal kehtestatud Masina tn – Tartu mnt – Tallinn – Tapa raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu alusel seitsmeks krundiks. Tekkis ka Tartu mnt 80 krunt, millele nähti muuhulgas ette kaubamaja, turistide teeninduskeskuse ja mitmete ladude rajamine ning Peterburi mnt. pikenduse ehitamine Filtri teeni (nn Lõuna Väil). 07.10.1999 kehtestati Tartu mnt 80 kinnistu osas Masina tn, Tartu mnt ja Tallinn-Tapa raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu korrektuurprojekt, mille alusel jagati Tartu mnt 80 kinnistu 18 erinevaks krundiks, millest 16 krunti nähti ette ärimaaks ning kaks krunti transpordimaaks: 100% transpordimaaks nähti ette Tartu mnt kinnistud 80S ja 80T. Detailplaneeringu korrektuuri kohaselt on Tartu mnt kinnistu 80S tee reservmaa – Lõunaväila tänava maa-ala.“ (Tallinna ringkonnakohtu kohtuotsus 2016)

„Hageja omandas Tallinnas, Tartu mnt 80S asuva kinnistu 09.09.2008 1853437,80 eurot eest. 10.03.2011 otsustati Tallinna Linnavolikogu otsusega nr xxx, sundvõõrandada kõnealune kinnistu Tallinna linnale. Hageja hindas sundvõõrandamise eest põhjendatud hüvitiseks 5343013,80 eurot, millest soetushind moodustas 1853437,80 eurot ja majanduslik

kahju 3489576 eurot, mis tuleneb naaberkinnistutele täiendava ehitusõiguse saamise võimaluse kaotusest. Teiste sõnadega oli hageja soov suunata parkimine kinnistule Tartu mnt 80S ja selle võrra võita juurde naaberkinnistutel ehitusruumi tulusamatele äripindadele. 23.05.2011 koostas kohtutäitur Kaire Põlts hindamisakti, mille kohaselt määrati kinnistu hinnaks 62250 eurot.“ (Harju maakohu kohtuotsus 2016)

Vaadates eeltoodud kinnistu sundvõõrandamishüvitise hindade erinevusi, siis võib arvutada, et vahe on ligikaudu 86 kordne ehk hageja on hinnanud oma soovitavaks sundvõõrandi tasuks 86 korda suurema hinna, kui kohtutäituri poolt tellitud hindamistakt sisaldas. Hageja on põhjendanud, et majanduslik kahju 3489576 eurot tuleb naaberkinnistutele täiendava ehitusõiguse saamise võimaluse kaotusest ehk hageja soov oli suunata parkimine vaidlusalusele kinnistule ning sellega saada juurde ehitusruumi naaberkinnistutele, mis on ka hageja omandis ning teha nendest kinnistutest tulusamad äripinnad. Hagejal oli plaan arendada välja Sossi mäe piirkonnas ärikvartal ning sellega kaasnevalt kuulus hageja omandisse antud piirkonnas 15 kinnistut. Hindade erinevuse tekkimist võib vaadelda järgnevalt: üks variant on, et antud kinnistut ei hinnatud õigesti, kuna ei arvestatud tervikpilti, kuid samas ei ole õige hinnata antud kinnistut ka n.ö tervikpildi osana, tänu millele tekiks suur majanduslik kahju. Vaidlusalune maa on sihtotsatarbelt transpordimaa ning kohtuotsust lugedes selgub, et tegemist on pikliku väljavenitatud risküliku kujulise kinnistuga, mis ei pruugi sobida väga hästi ka parkimisalaks.

Hageja tõi omapoolselt välja uue variandi kuidas arvutada välja kinnistu väärtus ja näidata, et kohtutäituri esitatud sundvõõranditasu on valesti saadud, kui lähtuda turuhinnale. „Kahju ebaõigesti määratud kinnistu turuväärtusest on 617606,76 eurot (679856,76 – 62250). Kinnistu tegeliku turuväärtuse saab välja arvutada keskmise ruutmeetri hinna järgi Ülemiste liiklussõlme rekonstrueerimise raames võõrandatud kinnistute turul (kinnistud Filtri tee 9a, Peterburi tee 3, Tartu mnt 86b, Tartu mnt 88, Peterburi tee 2f, Filtri tee 18). Aritmeetiline keskmine turuhind ruutmeetri eest nimetatud turul oli 173,61 eurot. See on märkimisväärselt kõrgem hind, kui hagejale kinnistu eest määratud 15,90 eurot/m². Tegelikult keskmise turuhinna järgi oleks kinnistu õiglane turuväärtus olnud ligikaudu 679856,76 eurot.“ (Tallinna ringkonnakohtu kohtuotsus 2016)

Hageja väide nagu peaks arvestama niinimetatud turul olevat aritmeetilist keskmist turuhinda ruutmeetri eest on ebakorrektn. Esiteks on tekkinud erandkorras tehingute kogumik, mida nimetada turuks ja kasutada hindade arvestamisel on ebakorrektn.

Eeltoodud kinnistud ei olnud kõik sajabrotsendiliselt ühe sihtotstarbega, seega ei ole võimalik genereerida nendest tehingutest ühtlast turgu mida võtta järgmiste tehingute aluseks. Kui oleks olnud sama sihtotstarbega ning kinnistu kuju, pindala ning muude sarnaste parameetritega kinnistu ning sellega toimunud tehing, oleks olnud juba üks võrdlustehing olemas.

„Kohtutäituri poolt tellitud eksperthinnangu koostaja ei olnud teadlik hageja poolt makstud kinnistu hinnast, parkla äriplaanist ning asjaolust, et hageja omab Sossi mäe piirkonnas veel mitmeid kinnistuid, mille tervikliku arendamise eesmärgist lähtuvalt omab kinnistu Tartu mnt 80S hageja jaoks eriväärtust. Eksperthinnangust hinnati kinnistut kui üksikut eraldiseisvat omapärase kujuga maatükki, mille sihtotstarbeks oli transpordimaa, arvestamata asjaoluga, et kinnistu on osa Sossi mäe piirkonna ärikvartalist. Kinnistu kujust lähtuvalt sobis see parklaks ja kinnistule parkla rajamine oli kooskõlas ka kinnistu sihtotstarbega. Keskkonna kahjude hindamisaktis on jäetud arvestamata kinnisasja harilikku väärtust ületav majanduslik kahju. Ebaõige on väide, et hageja ostis kinnistu vaid selle hinna tõstmiseks. Kinnistu omandamisel ei olnud sellel parkla ehitamine välistatud.“ (Tallinna ringkonnakohtu kohtuotsus 2016)

Kuna vaidlusalune kinnistu on sihtotstarbega transpordimaa ning antud kinnistul puudus ehitusõigus, on seda väga raske hinnata, sest transpordimaana kasutusel olevate kinnistute turg puudub. Kohtuotsusest selgub, et eksperthinnangu koostaja ei olnud teadlik hageja poolt varasemalt makstud kinnistu hinnast ning muudest plaanidest antud kinnistuga. Eksperthinnang koostati eraldiseisva maaüksuse kohta ja see otsus oli hindaja poolt õige, kuna hinnati konkreetset kinnistut, mitte mitme erineva kinnistu tervikut.

„Kinnisasja väärtus saab hõlmata majanduslikku kahju vaid siis, kui hindamise hetkel on selline kahju olemas. Kinnistul Tartu mnt 80S ei saanud hindamise hetkel parkla rajamisest eriväärtust tekkida, sest selline lahendus oli vastuolus kehtiva detailplaneeringuga: kinnistu Tartu mnt 80S oli detailplaneeringus tee reservmaaks ettenähtud ala, mistõttu ei olnud parkla rajamine sinna õiguslikult võimalik.“ (Tallinna ringkonnakohtu kohtuotsus 2016)

Hageja väitis, et Tartu mnt 80S kinnistu sundvõõrandamistasu peaks olema lähtuvalt kinnistu eriväärtuses 1900000 eurot. Hageja lasi koostada omalt poolt valitud kinnisvarafirmal eksperthinnangu ning kohtuotsusest selgub, et hindamisaktis pole lähtutud õiguslikust poolest. Juba varasemalt oli antud kinnistu nähtud ette tee reservmaaks, seega on

hindamisaktis leitud sundvõõranditasu õiguslikult võimatu ning vastuolus kehtiva detailplaneeringuga.

„Lisaks on Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ analüüsinud ning läbivaadanud Pindi Kinnisvara AS eksperthinnangu ja jõudnud järeldusele, et selles leitud eriväärtust ei saa pidada usaldusväärseks, kuna puudub igasugune võrdlusinformatsioon ja põhjendused tulumeetodil kasutatud sisendite osas ning püstitatud lähteülesande kohase kasutamise juriidiline aspekt on vastuoluline. Pindi Kinnisvara AS ei ole analüüsinud hageja antud lähteülesande objektiivset teostatavust. Pindi Kinnisvara AS kalkuleeris omavahel realiseerimatuid, üksnes hageja poolt ette kirjutatud eeltingimusi, mille sisulist õigsust ja põhjendatust Pindi Kinnisvara AS ei ole kontrollinud. Samuti ei ole arvesse võetud Tartu mnt 80S krundi kuju, analüüsitud ei ole parkimise võimalikkust sellel ja reaalsel parkimiskohtade mahtu tulenevalt krundi piklikust väljavenitatud kujust.“ (Tallinna ringkonnakohtu kohtuotsus 2016)

Iga sundvõõrandatava maa omaniku soov on saada võimalikult suur sundvõõrandi tasu, võimalikult suurt sundvõõrandi tasu soovis saada ka antud probleemse kinnistu omanik, seega anti uuele hindamisakti teostajale ette enda poolt ettekirjutatud tingimused, mis ei olnud seadustega kooskõlas. Mõeldes hindamisaktide erinevusele võib järeldada, et tegemist võib olla kallutatud hindamisaktiga. Apelatsioonikaebuse kohtuosuses selgub: „Käesoleva menetluse raames on igakülgsele üle kontrollitud, kas hageja on saanud sundvõõrandatud kinnistu eest õiglase hüvitise. Maakohus on ammendavalt põhjendanud, miks hageja poolt nõutud suurema turuväärtuse ja ka eriväärtuse arvestamine pole põhjendatud.“ (Tallinna ringkonnakohtu kohtuotsus 2016)

Analüüsides eelnimetatud kohtukaasust on näha mitmeid erinevaid probleeme kus langevad kokku kinnisvara sundvõõrandamine ja kinnisvara hindamine. Iga sundvõõrandamise protsess on omapärane ja kahte samasugust sundvõõrandamise protsessi ei leia. Antud protsessis võis olla maaomaniku soov saada niivõrd suurt hüvitist kui võimalik, tänu sellele toimus kogu protsessi lahendamine läbi kohtu, ning teine soov võis olla venitada protsessi nii pikalt kui võimalik, et saada võimalikult suurt hüvitist, kuna antud projekti elluviimine millega seoses oli antud kinnistut vaja, seisis terve sundvõõrandamise protsessi menetlemise aja. Antud kinnisvara omanik teadis juba varasemalt, kui ta seda kinnistut soetas, et tema kinnistul on kindel sihtotstarve ning, et see on määratud ka tee reservmaaks. Protsessis kasutati mitmete ekspertide koostatud aruandeid ning hindamisakte ja selgus, et ka need

erinevad suuresti üksteisest. Kohtuotsusest selgub, et sellise kinnistu väärtuse hindamine ei ole igapäevane tegevus, tänu millele on ka selle tegevuse ümber suur küsimuste pilv – ehk kuidas oleks õige leida antud kinnistule väärtus ja kuidas vastaks see reaalselt kinnistu väärtusele ja sundvõõrandamistasu oleks samas ka sundvõõrantatavale kinnistu omanikule meelepärane ja õiglane.

2.2. Sundvõõrandamise protsessi keerukus lähtudes kohtuasjast 3-15-1488

Sundvõõrandamist võidakse teha ka kiirustatult ning läbimõeldamatult. On näiteid kuidas algselt on kinnistuid sundvõõrandatud, kuid hiljem on need tagastatud, tänu kohtupidamistele. Järgnevalt vaadeldakse ühte sellist kaasust. Kohtukaasuseks on haldusasi „OÜ Tregeron ja T.R.’i kaebus Sauga Vallavolikogu 21.mai 2015 otsuse nr 25 tühistamise nõudes. Seda kohtukaasust menetles Tallinna Ringkonnakohtu halduskolleegium. Selles toimus pooltevaheline vaidlus sundvõõrandamise vajaduse, õigsuse ja lubatavuse üle. Mõningates haldusastjate kohtuotsustes pole välja toodud osapoolte täisnimesid. „Andmesubjekti taotlusel või kohtu algatusel asendatakse avaldavatas kohtuotsuses andmesubjekti nimi initsiaalide või tähemärgiga ning ei avaldata tema isikukoodi, sünniaega, registrikoodi, aadressi ega muid andmeid, mis võimaldavad teda üheselt identifitseerida.“ (Eesti kohtud 2017)

„Aastal 1998. kehtestatud detailplaneeringu realiseerimisel rajati Sauga vallas Tammiste külas Pärnu jõe ääres paiknev Uuemetsa elurajoon. Detailplaneeringus nähti muuhulgas ette Pärnu jõe kaldaalale supelranna ala, park ja haljasala. Aastal 2003, omandasid jõega piirneva maa selle maaga külgnivate kinnistute omanikud. Alates 2009. aasta suvest tekkisid teatud Uuemetsa asumis elanike vahel erimeelsused jõe kallastajale juurdepääsu küsimuses. Nende erimeelsuste pinnalt on käimas Tallinna Halduskohtus menetlused kohtuasjades nr 3-11-1509 ja 3-12-729. Eelnevalt nimetatud elanike hulgas on ka T.R., kes on ka OÜ Tregeron osanik ja juhatuse liige. 2009. aastal omandas OÜ Tregeron Uuemetsa tänava kinnistu (kinnistusraamatu registriora nr 2544906, katastritunnus 73001:008:1088), kus paiknevad Pääsusilma, Sinilille, Mesika, Karukella, Kasteheina ja Piibelehe tee tänavad. Hiljem võõrandas OÜ Tregeron mõttelise osa sellist kinnistust T.R.ile.“ (Tallinna halduskohtu kohtuotsus 2016)

„2015. aastal 21. mail võttis Sauga Vallavolikogu vastu otsuse, millega otsustati sundvõõrandada OÜ Tregeron ja T.R.i kaasomandis olev Uuemetsa tänava kinnistu. Sundvõõrandamise eesmärgiks oli tagada sellel kinnistul asuvate teede avalik kasutus ümberkaudsetele elanikele“ (Tallinna halduskohtu kohtuotsus 2016). Kinnistu sundvõõrandamist peeti vajalikuks tuues välja järgnevaid argumente:

1. Kinnistul asuvad Tammiste küla üldplaneeringus ning antud ala käsitlevates erinevates detailplaneeringutes avalikult kasutatavate teedena määratletud tänavad ning neid kasutavad ligikaudu 40 pere enda majapidamisele ligipääsuks.
2. Kinnistu omanikud pole nõustunud ei eratee avaliku kasutamise lepingu sõlmimisega kinnistu vallale võõrandamisega.
3. Kinnistu sundvõõrandamine ei takista selle praegustel omanikel kinnistu edaspidist kasutamist senisel otstarbel, samas vabanevad tee praegused omanikud kohustustest ja vastutusest.
4. Hetkel on võimalik Uuemetsa tänava kinnistul asuvaid teid kasutada, kuid olukorras, kus tee ei ole omavalitsuse omandis või puudub eratee avaliku kasutamise kohta leping, ei ole tee avalik kasutus tagatud, sest tee omanik võib igal hetkel taganeda tee kasutamiseks antud loast või muuta tee kasutamise tingimusi, samuti pole tee jätkuv kasutus võimalik kinnistu võõrandamise korral kolmandale isikule.
5. Õiguskindluse loomiseks on vajalik kogu teekinnistu omandamine, mitte üksnes kitsalt tee aluse maa omandamine, ning üksikuid teeosasid eraldamata. (Tallinna halduskohtu kohtuotsus 2016)

Toetudes argumentidele mis on esitatud sundvõõrandamise põhjendamiseks, saab välja lugeda, et hetkel kui esitati nõue sundvõõrandada vaidlusalune kinnistu, ei olnud probleemi Uuemetsa tänava kinnistul asuvaid teid kasutada, seega tekib kõrvaltvaatajal küsimus, et miks soovitakse rikkuda toimivat kooslust ning kas põhjus sundvõõrandamise algatamisel oli ikka selles, et tulevikus oleks kindlasti tagatud avalik kasutus või on antud kinnistu omanikuga mõni leibkond sattunud omavahelisse tüliisse ning sellest tulenevalt on selles sundvõõrandamise protsessis kellegi personaalsed huvid? Samas on ka välja toodud, et kinnistu sundvõõrandamise eelsed omanikud ei ole nõustunud eratee avaliku kasutamise lepingu sõlmimisega ja vallale võõrandamisega. Nende võimalustega saaks sundvõõrandamise eelne omanik enda kohustustest vabaks ning säästaks ennast kui ka valda kohtupidamisest.

„OÜ Tregeron ja T.R. esitasid Tallinna Halduskohtule kaebuse, milles taotleavad Sauga Vallavolikogu 21. mai 2015 otsuse nr 25 tühistamist, leides, et kinnistu sundvõõrandamiseks puudus alus. Viidates kinnisasja sundvõõrandamise seaduse (KASVS) § 3 lõikele 4, toovad kaebajad esmalt välja, et antud juhul puudub sundvõõrandamist võimaldav detail- või üldplaneering. Kaebajate hinnangul ei tulene sundvõõrandamise võimalust ka Uuemetsa elamurajooni hõlmavast üldplaneeringust. Kaebajad rõhutavad, et sundvõõrandamise võimalus peab planeeringust otseselt tulenema ning olema kinnistu omanike jaoks ette nähtav. Seda, et planeeringu kehtestamisel ei ole tegelikult tänavakinnistute sundvõõrandamist vajalikuks peetud, kinnitab kaebajate hinnangul juba see, et sundvõõrandamine otsustati 17 aastat pärast detailplaneeringu kehtestamist ja umbes 15 aastat peale elamurajooni valmimist.“ (Tallinna halduskohtu kohtuotsus 2016)

Probleemse kinnistu omanikud lähtuvad väga õigesti seadusest ja nagu on põhjendusena välja toodud, peab sundvõõrandamise võimalus kinnistu omanike jaoks olema ettenähtav tänu planeeringutele. Kuna sundvõõrandamine otsustati 17 aastat peale detailplaneeringu kehtestamist, siis on antud protseduuri teostamine küsitav – kas toimitakse seadusega kooskõlas, või ollakse seadusega vastuolus? Küll aga on loogiline, et kõiki probleeme ei osata planeeringutes ette näha. Ei ole väga reaalne ennustada, et mis probleemid võivad tulla 20. aasta pärast ning kuidas seda juba ennetada. Kindlasti oleks olnud võimalus lisada maa-aladele kitsendused ja muud piirangud, mis omakorda oleks olnud inimestele ebameeldivad ning hirmutavad maa-alade soetamisel.

Sundvõõrandatava kinnistu omanikud on esitanud vallale järgmised etteheited: „Sundvõõrandamiseks puudub avalik huvi ning heidavad selles osas vallale ette kaalutlusõiguse olulist rikkumist ning vaidlusaluse otsuse puudulikku põhjendatust. Samuti leiavad kaebajad, et vastustaja ei ole sundvõõrandamise otsustamisel kaalunud sama eesmärki täitvaid teisi ja kaebajate omandiõigust vähem piiravaid alternatiive. Siinkohal selgitavad kaebajad esmalt, et Uuemetsa tänava kinnistut kasutavad oma kinnistutele jõudmiseks 40 majapidamist, kellest 39-l ei ole mitte kunagi esinenud probleeme oma kinnistule pääsemisega. Ainsana on kaebajate väitel takistusi tehtud E.E.le, kellele on aga juurdepääs tagatud Tallinna Ringkonnakohtu poolt tsiviilasjas nr 2-11-27268 tehtud kohtumäärusega. Kaebajate hinnangul ei ole sundvõõrandamine õigustatud üksnes oletuse põhjal, et tulevikus võib tänava avalik kasutus takistatud saada.“ (Tallinna halduskohtu kohtuotsus 2016)

Nagu kohtuotsuses eespool on põhjendatud, on probleeme tekkinud ainult ühe kinnistu omanikuga, kuid ka temale on juurdepääs tagatud vastavalt Tallinna Ringkonnakohtu poolt tehtud kohtumäärusega. Seega võib järeldada, et antud probleem on kahe indiviidi vaheline tüli, mille käigus võivad ühel või teisel moel kannatada saada nii kõik 40 majapidamist kui ka Sauga vald ise.

Kohtuotsuses on välja toodud vastustaja ehk siis Sauga Vallavolikogu seisukohad miks peaks taotluse rahuldamata jätma ning sundvõõrandamise otsuse jõusse jätma. Aga antud bakalaureusetöös soovitakse protsessi kokkuvõtlikumalt näidata ning pole Sauga Vallavolikogu seisukohti välja toodud. Protsessi keerukuse selgitamiseks on välja toodud argumendid, millele sundvõõrandamise protsessis võidakse toetuda ning mis teeb sundvõõrandamise keerukaks. Järgnevalt on toodud ja selgitatud Tallinna halduskohtu seisukohta sundvõõrandamise otsuse osas.

„Hinnanud poolte seisukohti ja nende kinnituseks esitatud tõendeid kogumis ja vastastikuses seoses, leiab kohus, et OÜ Tregeron ja T.R.i kaebus on põhjendatud ning tuleb rahuldada. Sauga Vallavolikogu poolt tehtud sundvõõrandamise otsus on õigusvastane, kuna sundvõõrandamise otsustamine ei ole toimunud kehtiva detailplaneeringu alusel, samuti ei ole vallavolikogu otsuse tegemisel suutnud veenvalt põhjendada kogu vaidlusaluse kinnistu sundvõõrandamise vältimatust.“ (Tallinna halduskohtu kohtuotsus 2016)

Antud probleemi on kajastatud mitmetel kordadel ka meedias. Kui vaadata meedias kajastatud informatsiooni saab probleemist suurema pildi, mis on olnud tüli põhjuseks ning kelle vaheline tüli see ikkagi on. Võib isegi öelda, et meedias on mõningaid probleeme paremini lahti seletatud, kuna kohtuotsused on juriidiliselt väga korrektsed, kuid tihti ei teki nendest suurt tervikpilti ja taustinformatsioon võib olla puudulik.

3. JÄRELDUSED

Kinnisasja sundvõõrandamine on mahukas ning aeganõudev protseduur. Analüüsid eeltoodud kahte erinevat kohtukaasust on näha, et esineb olukordasid, kus sundvõõrandajad ja sundvõõrandatava kinnistu omanikud või nende volitatud esitajad asuvad kardinaalselt erinevatel seisukohtadel.

Kinnisasja sundvõõrandamise seadus on küll korrektselt kirja pandud, kuid teisalt on aga terve kinnisasja sundvõõrandamise protseduur liialt keerukas ning vaidlemise kohti seejuures lubamatult palju. Mitmed vaidluskohad teevad selle protseduuri aeganõudvaks. Kehtivat sundvõõrandamise seadust on küll mitmeid kordi muudetud, kuid seaduse muudatused on olnud alati väiksed ja mitte eriti sisukad.

Nagu varasemalt on välja toodud, on võimalusi, kus sundvõõrandamist võidakse kasutada mitmeid, kuid kõige aktuaalsemad on ikkagi probleemid infrastruktuuriks vajalike maa-aladega. Eesti lähituleviku üks suuremaid infrastruktuuri valdkonna projekte on plaanitav Rail Baltica. Hulgaliselt on ka tee-ehitus projekte, kus arvatavasti läheb vaja sundvõõrandamist. Suuremahulisi projekte planeeritakse läbi mitmeid kordi ja muudetakse vajadusel, võimalikkuse piires ehk soovitakse eesmärgiga kahjustada maaomanike eraomandit nii vähe kui võimalik aga samas nii palju kui riigil läheb vaja. Väga tähtis on ennetada probleeme selliste suuremahuliste projektide planeerimisel ning mõelda probleemidele lahendused juba varakult välja, kuid tõesti, kõike ei ole võimalik ette näha.

Tihti ei sundvõõrandata tervet kinnistut, vaid kui on võimalik tehakse äralõige kinnistust. Mõningatel juhtudel on äralõike tegemine võimalik ja ainumõistlik lahendus. See jätab maa omanikule üldiselt sarnased võimalused ja olud millised olid tal ka varasemalt. Paraleelselt eksisteerib ka situatsioone, kus äralõige kinnistust võib kahjustada suuremal moel maa omanike huvisid. Lihtsustatud näitena võib tuua olukorra kus, tulevane Rail Baltica saab olema arvatavasti looduses piiritletud infrastruktuur, kuid loomulikult on seal ette nähtud ka ülesõite ja ökodukte. Maaomanik, kelle maaüksust tulevane raudtee võib lõigata või isegi poolitada, saab väga suurelt kahjustatud, sest tema poolt viljeletud maamajanduslik tegevus läheb ilmselt mitmeid kordi kulukamaks ja muutub füüsilise teostamise mõttes raskemaks.

Teadmine, et sundvõõrandamine võib tuua maaomanikele kaudselt kasu, ei mitmetele maaomanikele arusaadav. Tänu sellele tekib maaomanikel vale arusaam sundvõõrandamise vajalikkusest ning arvatakse, et neile tahetakse lihtsalt liiga teha (Sherestha, R. 2009).

Kogu sundvõõrandamise protsessi juures on üks problemaatilisemaid osasid sundvõõranditasu määramine. Kahjuks ei ole maaomanike seas levinud teadmine, et kinnistu võõrandamisel makstakse ka suuremat hinda, kui seda on sundvõõrantatava objekti turuhind ning, et inimesed võiksid olla sellega rahul. Paraku võib tulla selline teadmatus sellest, et maaomanikud ei tea enda maa-alade turuväärtust ja mõistagi soovitakse saada rohkem raha, kui neile pakutakse. Esineb situatsioone, kus vajatakse vaid äralõiget kinnistust ning inimestele jääb mulje, et see summa, mida pakutakse, on niivõrd väike ning tekitab tunde nagu riik sooviks nende maad enda omandisse, ei millegi eest.

Juriidiline jõud, mida kasutatakse sundvõõrandamise rakendamisel on tohtu ning seda võidakse ära kasutada ebaausatel eesmärkidel. Ebaselged, ootamatud ning kontrollimatud sundvõõrandamised, on selged märgid võimalikule korruptsioonile (FAO 2009). Seega sundvõõrandamise protsess peab olema väga läbinähtav ning üheselt arusaadav.

Sundvõõranditasu erinevuste probleemi tõi välja ka vaadeldud esimesene kohtukaasus, ehk siis tsiviilasi „Zelluloosi Kinnisvara OÜ hagi OÜ Maria Mägi Advokaadibüroo, Maria Mägi-Rohtmetsa ja ERGO Insurance SE vastu kahju hüvitamiseks“ (Tallinna ringkonnakohtu kohtuotsus 2016). Nimetatud kaasuses oli väga selgelt välja toodud sundvõõranditasu erinevus. Makstav ning soovitav sundvõõranditasu oli mitmekümne kordselt erinev. Erinevused sundvõõranditasu osas tulenesid sellest, et sundvõõrantatava kinnisasja omanik nägi enda kinnistus väga suurt lisaväärtust enda suurele kinnistute kompleksile ja ning tõi esile asjaolu, et selle maatüki väärtus, on toetudes tema kinnistute tervikpildile, mitukümmend korda suurem kui makstav sundvõõranditasu.

Antud kohtukaasuse lõikes hindasid vaidlusalust kinnisasja mitu erinevat kinnisvara hindajat, kes leidsid vaidlusalusele kinnistule mitu erinevat väärtust. Tulenevalt sellest, et üks kinnisvara hindaja hindas otseselt ainult ühte kinnistust ega arvestanud selle juures võimaliku eriväärtusega, kuna puudusid ettekirjutatud tingimused. Seega erines tema loodud tulemus teisest tulemusest mitmeid kordi. Vastupidi, teises hindamise aruandes, oli arvestatud ka eriväärtusega, mis oli leitud ettekirjutatud tingimuste alusel. Samas ei olnud

see reaalne, kuna kõik aspektid, millele toetuti olid realiseerimata, ning eriväärtus oli sama hästi kui suvaline väljamõeldud number.

Kinnisasjade sundvõõrandamise protseduuri keerukus tuleb välja mõlemast kohtukaasusest, kuid probleemid on erinevad. Esimeses kohtukaasuses oli põhiteemaks sundvõõranditasu. Teises kohtukaasuses, haldusasjas „OÜ Tregeron ja T.R.’i kaebus Sauga Vallavolikogu 21.mai 2015 otsuse nr 25 tühistamise nõudes“ (Tallinna halduskohtu kohtuotsus 2016), on näha, et sundvõõrandamist rakendades tuleb seda teha juriidiliselt korrektselt ning läbimõeldult, mitte kiirustades. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduses on väga palju detaile, mille üle võivad tekkida vaidlused, seega tuleb seadust järgida väga täpselt. Sauga Vallavolikogu poolt tehtud kiirustatud otsus ei olnud kooskõlas planeeringutega ja kuna sundvõõrandatava kinnistu omanik viitas vallavolikogu poolt tehtud vigadele, pidi kohus varasema sundvõõrandamise otsuse tühistama.

Sundvõõrandamise mõju kinnisvara hindamisele on kindlasti olemas, seda saab järeldada sellest, kui inimesed soovivad muuta enne sundvõõrandamist enda kinnistu sihtotstarvet, et kasseerida riigilt suurem sundvõõranditasu. Selline pahatahtlik plaan pole võimalik ja seda ei võimaldata, kuna sellised plaanid on läbinähtavad. Paljud kinnisasjad võivad saavad kahjustada kui nende lähiümbruses tehake muudatusi, näitena võib tuua, et kui varasemalt oli mainitud Rail Baltica ehitust, siis kinnistud mis asuvad lähiümbruses, võivad saada suuresti kahjustada, kuna kinnistutele ligipääs ning nendega toimetamine võib osutuda keerulisemaks ja võib järeldada, et nende kinnistute hinnad kukuvad ja maaomanikud saavad erinevatel viisidel kahjustada.

KOKKUVÕTE

Kinnisasja sundvõõrandamine on seadusega reguleeritud toiming. Kinnisasja sundvõõrandamist kasutatakse mitmetel erinevatel eesmärkidel, nendest kõige aktuaalsemad on infrastruktuuride rajamiseks vaja olevate maa-alade sundvõõrandamised. Loomulikult soovitakse kasutada ennem sundvõõrandamise rakendamist võõrandamise protsessi ehk siis loodetakse, et kinnisasja omanik tuleb riigile vastu ning maade omanike vahetuse toiming viiakse läbi kiiremini ning lihtsamini.

Töö eesmärgiks oli uurida ning selgitada kas ning kuidas on omavahel seotud kinnisasja sundvõõrandamise protsess ning kinnisasja hindamine. Püüti leida vastust küsimusele, kas kinnisasja hindamise protsess on keeruline ning mahukas ning miks on kinnisvara hindamine sundvõõrandamise protsessis väga tähtis ja mis teeb selle eriliseks?

Terve kinnisasja sundvõõrandamise protsess on ajaliselt väga kaua kestev toiming, seda juhul kui läbitakse kõik sundvõõrandamise protseduuriga seotud erinevad etapid (läbitakse kompleksne tegevus). Sundvõõrandamise protsessi teevad keeruliseks väga erinevad probleemid sundvõõrandamise protseduuri enda juures ning üpriski keeruline seadus mis reguleerib sundvõõrandamise protsessi.

Kinnisasja sundvõõrandamise protsessi üks oluline osa on kinnisasja hindamine. Kõiki sundvõõrandamise objekte on vaja hinnata, seda eesmärgil, et oleks võimalik määrata sundvõõranditasu. Tihti tehakse kinnisvara sundvõõrandamise protsessis kinnisvara hindamise protseduuri mitmeid kordi, kuna soovitakse erinevate ekspertide arvamusi. Kinnisvara hindamise protseduuri tulemusena saadakse kinnisasjale sundvõõranditasu. Sundvõõranditasu määramine on üks suuremaid vaidluskohti kinnisasja sundvõõrandamise protsessis. Nagu näitavad analüüsitud kohtukaasused, võib makstav sundvõõranditasu olla soovitatavast sundvõõranditasust mitmeid kordi madalam. Tihti on probleem kinnisasja eriväärtusega, sest igapäevaselt hindavad hindajad turuväärtusi ning ei pea hindama objektidele lisaks ka eriväärtusi ning sellest tulenevalt võib olla selle määramisel probleeme.

Lähitulevikus on taaskord oodata sundvõõrandamise seaduses muudatusi; selle situatsiooni tingib käimasolev haldusreform. Eesti Vabariigi Valitsus peaks sellest tulenevaid probleeme

ette nägema. Haldusreformiga soovitakse kaotada maavalitsused ning need asendada kas regionaalametitega või siis jaotada ülesanded mitmete erinevate ametkondade vahel. Momendil on maavalitsustel kui ka maavanematel mitmed ülesanded seoses sundvõõrandamisega.

Sundvõõrandamise protsessi arenemine on keeruline ning toimub suletud ringis. Üheltpoolt ei soovita sundvõõrandamist kasutada ja tänu sellele ei toimu protsessis praktilisi juhtumeid ning kogemused ja teadmised, mis saadakse praktika kaasustel põhjal, jäävad puudulikuks. Teisalt on loomulik, et seda ei soovita kasutada, kuna sundvõõrandamise kasutamisega kaob ühiskonnal usaldus ja austus riigi vastu.

Selleks, et sundvõõrandamine oleks tulevikus valutum ning ühiskonnale teadaolevam protseduur, tuleks seda protseduuri maaomanikele paremini seletada ning proovida kinnisasja sundvõõrandamise seadust lihtsustada. Üks võimalus sundvõõrandamise vältimiseks on olukord, kui riik suudaks välja töötada pikema aja plaane ning sellest tulenevalt juba välja tuua enda huviorbiidis olevaid maa-alasid. Eeltoodu on vajalik selleks, et maaomanikud saaksid arvestada, et nende kinnisasjad võivad teadmata aja möödudes sattuda sundvõõrandamisele. Loomulikult on ka maaomanikepoolne enese-harimine vajalik, kuna tõesti ei teata, mis tingimused nende poolt ostetavatele või juba omanduses olevatele maa-aladele kehtivad.

Kindlasti jääb sundvõõrandamine kuni selle eksisteerimiseni ebameeldivaks protseduuriks, ent seda on riigile siiski väga vaja, kuna lõppude lõpuks sundvõõrandatakse erinevaid kinnisasju eesmärgiga, et eksisteeriks variant tagada parimad võimalused üldsuse huvide teenimiseks.

KASUTATUD KIRJANDUSE LOETELU

1. **Abbot, D.** (2000). Encyclopedia of Real Estate Terms. Second Edition. London, Washington D.C: Delta Aplha Publishing.
2. Eesti keele instituut. – *Eesti keele seletav sõnaraamat*. <http://www.eki.ee/dict/ekss/index.cgi?Q=v%C3%B5%C3%B5randamine&F=M> (12.05.2017)
3. Eminent Domain – *Wikimedia Foundation*. https://en.wikipedia.org/wiki/Eminent_domain (12.05.2017)
4. FAO. (2009). Compulsory acquisition of land and compensation – FAO Land Tenure Studies. <http://www.fao.org/3/a-i0506e.pdf> (12.05.2017)
5. Haldusasjades – *Eesti Kohtud*. www.kohus.ee/et/kohtuotsus/haldusasjades (14.05.2017)
6. Harju maakohtu kohtuotsus. (jõustunud 14.03.2016) – *Riigi teataja* <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/detailid.html?id=159636365> (10.05.2017)
7. Jürgenson, E. (2007). Maa omandamine üldistest huvidest tulenevalt. http://egu.ee/mic2.mikare.ee/uploads/userfiles/file/geodeet/geo35_evelin.pdf (12.05.2017)
8. **Jürgenson, E., Maasikamäe, S.** (2008). - Compulsory Purchase and Compensation in Land Acquisition and Takings. Espoo: Multiprint Oy Otamedia (43-54.)
9. Kinnisasja sundvõõrandamise seadus. (vastu võetud 22.02.1995, muudetud, täiendatud, viimati jõustunud 01.03.2017) – *Riigi teataja*. <https://www.riigiteataja.ee/akt/125012017008> (10.05.2017)
10. Kinnistusraamatuseadus. (vastu võetud 15.09.1993, muudetud, täiendatud, viimati jõustunud 01.01.2017) – *Riigi teataja*. <https://www.riigiteataja.ee/akt/128062016008?leiaKehtiv> (15.05.2017)
11. Maa erakorralise hindamise korra kinnitamine. (vastu võetud 25.10.1996, muudetud, täiendatud, viimati jõustunud 11.11.2005) – *Riigi teataja*. <https://www.riigiteataja.ee/akt/958970> (10.05.2017)
12. Maa hindamise seadus. (vastu võetud 09.02.1994, muudetud, täiendatud, viimati jõustunud 18.01.2016) – *Riigi teataja*. <https://www.riigiteataja.ee/akt/185701?leiaKehtiv> (10.05.2017)
13. Maareform. – *Maa-amet* 09.03.2017 <https://www.maaamet.ee/et/eesmargid-tegevused/maareform> (10.05.2017)
14. Maavalitsused kaovad ajalikku. – *Postimees*. 13.01.2017 <http://valgamaalane.postimees.ee/3978225/maavalitsused-kaovad-ajalukku> (10.05.2017)

15. Maavanem. – *Tartu Maavalitsus*. 06.10.2015 <http://tartu.maavalitsus.ee/maavanem> (10.05.2017)
16. **Sepp, K., Sahk, K.** (2007). The development of compulsory purchase – a legislative view point and market expectations. Tartu: Eesti Maaülikool (avaldamatta artikkel)
17. **Sherestha, R.** (2009). Assessing Transparency in Land Acquisition for Road Development (Case of outer Ring Road in Kathmandu Valley), Netherland: International institute for Geo-information science and earth observation enschede https://www.itc.nl/library/papers_2009/msc/upm/Shrestha.pdf
18. Sundvõõrandamise ajaline skeem. – *Maanteeamet*. (14.05.2017)
19. **Šumrada, R., Ferlan, M., Lisec, A.** (2013). Acquisition and expropriation of real property for the public benefit in Slovenia. – Land Use Policy, Vol. 32, 14-22.
20. Tallinna halduskohtu kohtuotsus. (jõustunud 23.07.2016) – *Riigi teataja* <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/detailid.html?id=166549262> (10.05.2017)
21. Tallinna ringkonnakohtu kohtuotsus. (jõustunud 14.03.2016) – *Riigi teataja* <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/detailid.html?id=170999994> (10.05.2017)
22. **Tomson, A.** (2008) - Compulsory Purchase and Compensation in Land Acquisition and Takings. Espoo: Multiprint Oy Otamedia (120-125.)
23. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. (vastu võetud 27.03.2002, muudetud, täiendatud, viimati jõustunud 01.10.2015) – *Riigi teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/106122010012?leiaKehtiv>
24. Vara hindamine. (2015). Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted. Eesti Standard EVS 875-1:2015. Eesti Standardikeskus
25. Vara hindamine. (2015). Osa 3: Hindamise alused. Eesti Standard EVS 875-3:2015. Eesti Standardikeskus
26. Vara hindamine. (2016). Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil. Eesti Standard EVS 875-12:2016. Eesti Standardikeskus

EXPROPRIATION PROCESS COMPLEXITY AND THE INFLUENCE TO THE REAL ESTATE VALUATION

Summary

Expropriation of immovable property is regulated by law. Expropriation of immovable property is used for many different purposes, most actual are the processes where the land is needed and is expropriated for the construction of infrastructure. Of course, the government wants to use appropriation before expropriation, if it is possible. The government hopes that the immovable owner accepts appropriation and the land owner change process will go faster and easier.

The aim of this Bachelor's thesis was to find out if and how are immovable expropriation and real estate valuation connected to each other. It was tried to answer the question if the opinion that the property expropriation process is complicated and capacious is true, and why is the valuation of real estate in expropriation process very important and what makes it special.

The expropriation process in whole is a long-term procedure, that is if all of the phases of the process are gone through (complex operation). The expropriation process is complicated by many different factors around the procedure itself and by a rather complicated legislation that regulates the expropriation process.

Real estate valuation is one very important part of the expropriation. All of the expropriation objects are needed to be valuated with the purpose to asses the compensation for severance. Often there is a need to go through the real estate valuation several times during the process of expropriation, because several expert opinions are needed. As a result of the real estate valuation, a compensation for severance is found out. Appointing the compensation for severance is often one of the biggest arguing points in expropriation. The analysed court cases show that payable compensation for severance is several times lower than the desirable compensation for severance. There are often problems with the special value of immovable, because real estate valuers use market value in their everyday work and do not need to designate special value for objects, that is the reason why there might be problems with determing special values.

In immediate future changes in Immovables Expropriation Act are anticipated, due to the ongoing administrative reform. The Estonian government should foresee problems that come with it. The government wants to lose the land governments and replace them with regional governments or share their tasks between other agencies with the administrative reform. At the moment, land governments and county governors have many tasks in connection with the expropriation.

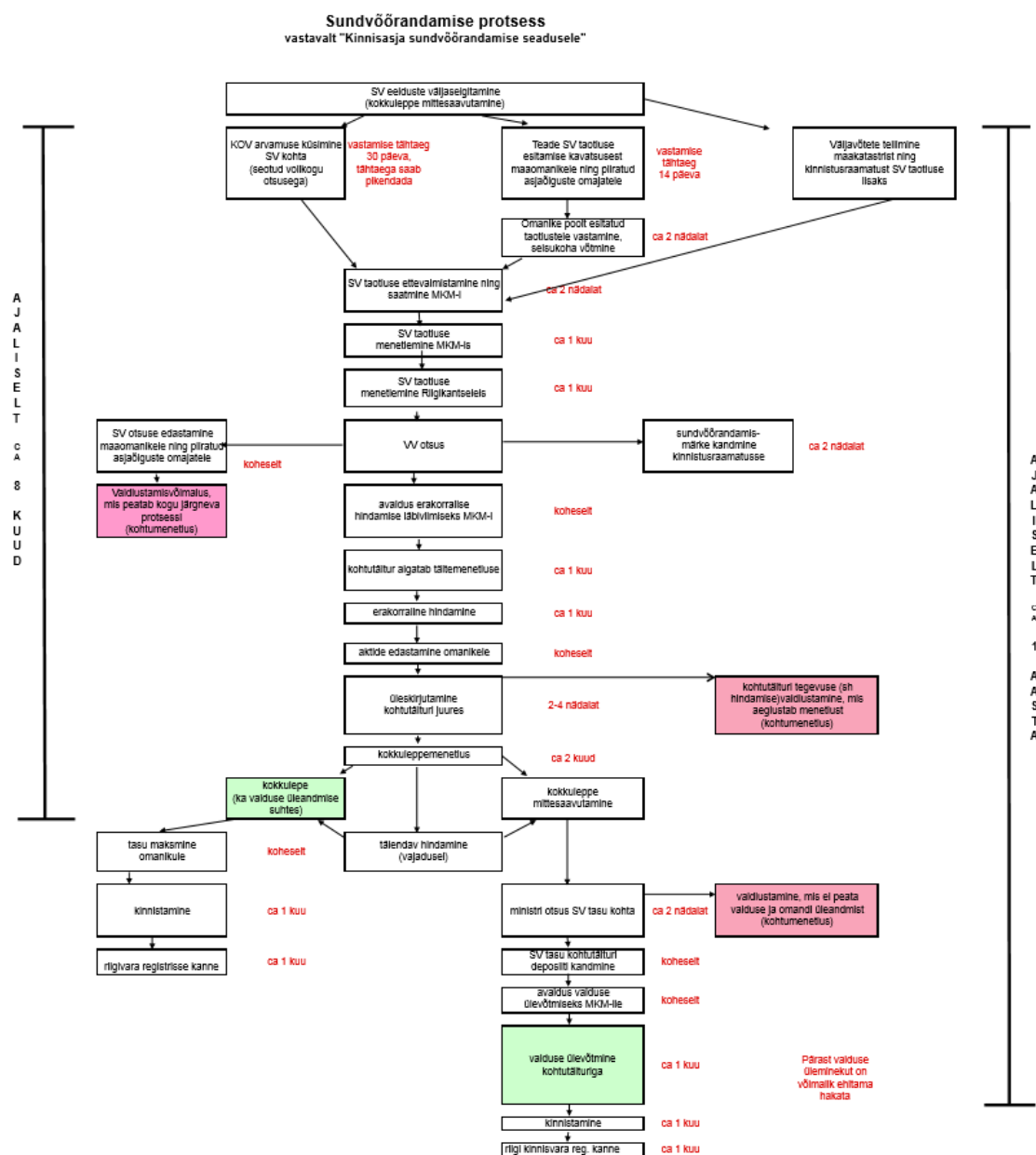
The development of the expropriation process is complicated, and it happens in a closed circle. On the one hand, the government does not want to impose expropriation and because of that, there are no practical cases and therefore experience and knowledge that come with the practical cases are missed. On the other hand, it is natural that, the government does not want to use expropriation, because the trust and respect for the state by the society might be lost.

For the expropriation to be a less painful and better known process for the society, the procedure itself should be better explained for landowners and the Immovables Expropriation Act should be simplified. One option to avoid expropriation is if the state would be able to develop long-term plans, and map the land areas, which they are interested in. The above mentioned is necessary for the landowners to be aware and take into consideration that their immovables can be expropriated after an unknown period of time. Of course it is necessary for the landowners to educate themselves, because they do not know what terms apply to the land which they own or want to buy.

Certainly the expropriation will be an unpleasant process as long as it exists, but the state needs it, because after all, expropriation is done with the aim to serve the best interests of the public.

LISAD

Lisa 1. Sundvõõrandamise protsessi ajaline skeem



LISA 1. Sundvõõrandamise protsessi ajaline skeem. (Maanteeamet, autori kohandused)

Mina, _____,
(*autori nimi*)

sünniaeg _____,

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud lõputöö

(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja(d) on _____,
(*juhendaja(te) nimi*)

1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,

1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja

1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor _____
(*allkiri*)

Tartu, _____
(*kuupäev*)

Juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

(*juhendaja nimi ja allkiri*)

(*kuupäev*)

(*juhendaja nimi ja allkiri*)

(*kuupäev*)